

# Recensiones Bibliográficas

## *Aspectos tributarios del turismo residencial*

Yolanda GARCÍA CALVENTE

Editorial Bosch, Barcelona, 2007, 170 págs.

El libro del que damos noticia en esta ocasión comienza con un prólogo de José María MARTÍN DELGADO, Catedrático de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad de Málaga, en el que resalta la proyección del Derecho Tributario sobre los diversos tipos de comportamientos y actuaciones derivados del fenómeno turístico, representativo de una actividad económica susceptible de ser gravada, bien sea con la intención puramente contributiva respecto de las capacidades económicas que se manifiestan en su desarrollo, bien para ordenar primordialmente conductas por medio de las propias normas tributarias; aparte de recorrer los diversos apartados de la obra de su discípula, Yolanda GARCÍA CALVENTE, profesora titular de la misma Universidad.

La autora ha estructurado su trabajo en cuatro capítulos: 1.º Introducción; 2.º Tributación de los arrendamientos turísticos; 3.º Tributación de los alojamientos de turismo rural, y 4.º Tributación de las segundas viviendas vacacionales y de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. Al final se refleja un anexo de jurisprudencia y la consabida bibliografía.

Lo primero que se procura es caracterizar el denominado *sector inmobiliario turístico* como fruto de la intersección entre los sectores turístico e inmobiliario, uno de cuyos elementos, dotado de un mayor interés y especificidad, el *turismo residencial* –definitorio de la «permanencia del turista de forma prolongada, durante períodos vacacionales, en un lugar geográfico determinado, y utilizando para ello viviendas de su propiedad o en alquiler»– va a constituir el objeto de esta investigación, cuyo propósito expresamente señalado por GARCÍA CALVENTE no pasa por la descripción de forma pormenorizada del régimen tributario de las figuras tratadas a lo largo de la monografía, sino en ofrecer una visión crítica de las normas que inciden en aquéllas.

También se detiene la autora en las elevadas cifras de fraude fiscal que registra el turismo residencial a juicio de la Inspección de los tributos: «más de 7.500.000 plazas, entre las que se incluyen alojamientos muy dispares: apartamentos no declarados y explotados por empresas de alquiler, residencias secundarias que son alquiladas por sus propietarios en las épocas en las que no las utilizan, viviendas compradas con finalidad de inversión que son alquiladas por semanas o meses, viviendas vacías propiedad de los residentes del lugar, etc.». Ello justifica la aprobación de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

El capítulo segundo empieza con una delimitación conceptual, deducida de la normativa autonómica sobre turismo, entre *apartamentos turísticos* (dotados de mobiliario) y *viviendas turísticas vacacionales* (ofrecidas con independencia de las condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios).

Luego se llevan a cabo diversas consideraciones sobre los aspectos civiles de los arrendamientos turísticos, para pasar ya al tratamiento de su fiscalidad. Primero en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, donde se considerarán, en la mayoría de las veces, rendimientos del capital inmobiliario. Después en el Impuesto sobre Sociedades, ámbito en el que la autora se centra en los regímenes de las sociedades patrimoniales, la transparencia fiscal internacional y de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. También se plantea la sujeción al Impuesto sobre el Valor Añadido del alquiler y subalquiler de bienes

---

inmuebles, siempre que se lleven a cabo por empresarios o profesionales, así como de las condiciones de aplicación de la exención prevista en dicho impuesto a los arrendamientos turísticos. Por último, se considera la sujeción de la actividad de alquiler de bienes inmuebles al Impuesto sobre Actividades Económicas.

En el siguiente capítulo se efectúa una preliminar caracterización del significado del turismo rural para pasar después a considerar las medidas públicas de apoyo al mismo. Dentro de este campo se tratan, en primer término, las ayudas de la Unión Europea y luego se comentan las competencias de las Comunidades Autónomas en la materia.

Para la autora, el análisis de las normas autonómicas aplicables muestra la existencia de un enfoque centrado en la ordenación de los servicios de alojamiento y desconectado de importantes políticas públicas como la conservación del entorno natural, el desarrollo o recuperación de las sociedades rurales, la agricultura o la promoción y difusión del producto.

El estudio de la tributación de los alojamientos de turismo rural se ciñe, entre las diversas modalidades que este puede presentar, a las *casas rurales* y el *agroturismo*. GARCÍA CALVENTE analiza sucesivamente los sistemas tributarios estatal, autonómico y local, deteniéndose particularmente en la legislación foral que ha sido la que ha prestado mayor atención a la fiscalidad de este fenómeno turístico. Al final se plantea cómo tributan las subvenciones al turismo rural en los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas, sobre Sociedades y sobre el Valor Añadido.

En el último capítulo del libro, se analiza la tributación de la segunda vivienda vacacional, mientras permanece en el patrimonio del contribuyente, y de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, mientras su titular los disfruta.

Por lo que se refiere a las segundas viviendas vacacionales, la autora trata, por este orden, su tributación en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles –prestando especial atención a la posibilidad de que los Ayuntamientos exijan un recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente–; el gravamen en el IRPF a través de las imputaciones de renta derivadas de la titularidad o uso de determinados inmuebles; las deducciones autonómicas aplicables en dicho impuesto por inversión en vivienda y, también, la tributación de estas viviendas vacacionales en el Impuesto sobre el Patrimonio.

En cuanto a la otra práctica vacacional, generalmente conocida como *timesharing*, la profesora de Málaga se refiere al origen francés de la figura y a la precursora regulación norteamericana con carácter previo a la observación del tratamiento del derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido en el ordenamiento jurídico de la Unión Europea y, posteriormente, la configuración jurídica interna efectuada en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

El estudio de la tributación de estos derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles comienza con una breve alusión a los antecedentes históricos de la citada Ley 42/1998 y considerando, después, cuatro aspectos diferenciados: 1.º La constitución del régimen por parte del propietario; 2.º Las consecuencias impositivas de la adquisición o constitución de los derechos de aprovechamiento por turno; 3.º La titularidad de los mismos; 4.º Los tributos derivados del intercambio de los derechos, así como las consecuencias fiscales de su transmisión, y 5.º Servicios complementarios que la ley obliga a prestar.

El tiempo permitirá constatar el acierto del prologuista, para quien este libro «va a ser de conocimiento indispensable tanto para agentes, operadores turísticos y ciudadanos en general que intervienen en las actividades, como para estudiosos, asesores y responsables de la ordenación del sector».

*Miguel Ángel Martínez Lago*